

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de VARAMBON

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
Après la Modification**

Approuvé le 12 octobre 1992
Révisé le 16 juin 1998

**Révisé le 23 mai 2008
Modifié le 29 juin 2012**

Modifié le



RAPPEL en PREAMBULE

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.

En 2017, en ouvrant à l'urbanisation la zone 2AUx et en la classant en zone 1AUx, un zoom supplémentaire avec des OAP est fait sur la nouvelle zone 1AUx (voir page 15). Les autres OAP ne sont pas modifiées.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT GLOBALES AUX ZONES 1 AU

Les orientations d'aménagement développent globalement trois points dans les zones 1 AU :

- ◆ le maillage et la bonne **organisation spatiale** des zones d'urbanisation future (voir les schémas d'aménagement présentés ci-après),

Principes :

Les orientations indiquées ci-après en termes d'accès, d'organisation viaire, de formes urbaines complètent les prescriptions du règlement.

Elles s'imposent, dans un rapport de compatibilité, aux aménageurs qui doivent donc les intégrer dans leur projet d'aménagement.

L'esprit est d'insérer les nouveaux espaces à construire dans les quartiers existants en imaginant des accès communs, des liaisons avec les secteurs limitrophes, et des formes bâties cohérentes.

Les flèches situent les principes de cette organisation interne par rapport au contexte extérieur.

L'étude spécifique des zones précisera ultérieurement la situation exacte de ces principes.

- ◆ la **mixité des logements** à rechercher pour répondre à l'objectif du SCOT BUCOPA (atteindre 10% de logements locatifs aidés d'ici 2020), par constructions neuves ou réhabilitations.

Parmi les différentes méthodes utilisées par la commune pour obtenir cette mixité, figure **l'obligation pour les aménageurs de consacrer 20% des futurs logements des programmes envisagés à des logements locatifs aidés.**

Cette obligation devra être intégrée dans les zones 1 AU du bourg (hormis le secteur tramé réservé à un programme de logements locatifs aidés) et de La Magdeleine, et lorsque les zones 2 AU des Carronnières seront ouvertes à l'urbanisation en zone 1 AU.

- ◆ la **diversité de l'habitat** :

Pour répondre à l'objectif de "mixité de l'habitat" tant en forme qu'en produit, la composition urbaine doit permettre de varier la forme de l'habitat alliant individuel pur, habitat groupé et petits collectifs (d'une hauteur maximale de 10 mètres au faitage).

Répartition des nouveaux logements dans les zones constructibles, dont les zones 1 AU :

- 28 logements locatifs aidés réalisés dans des petits collectifs et/ou de l'habitat intermédiaire (20% dans les zones 1 AU).
- 43 logements en accession à la propriété, dont un tiers en habitat intermédiaire (constructions groupées) lorsqu'il s'agit de zones 1 AU.

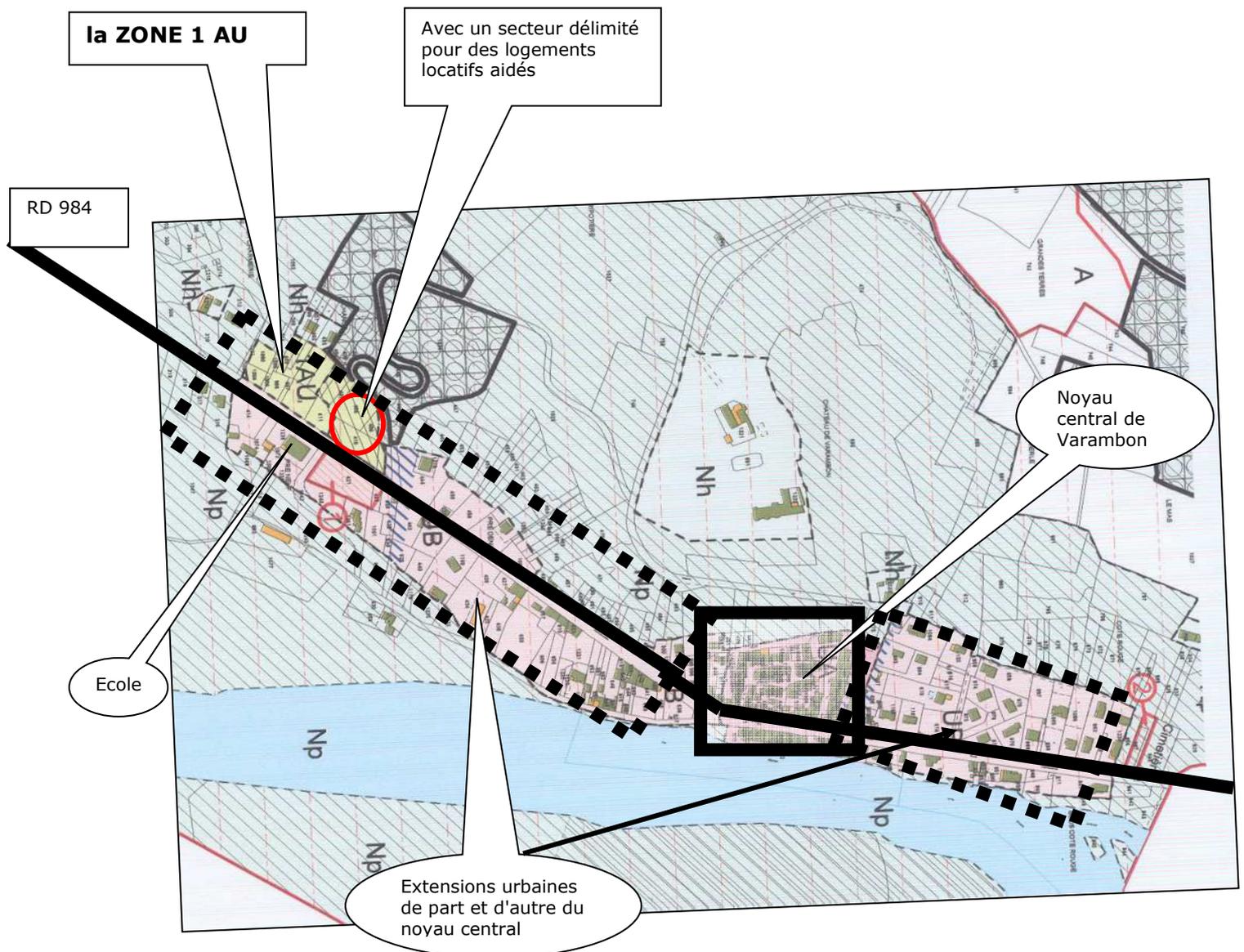
Autour de placettes centrales, les aménageurs introduiront des constructions participant à cet espace central collectif et ouvert. Certains logements individuels groupés (habitat intermédiaire) ou collectifs seront situés le long de la rue recréant ainsi un effet de rue, d'autres pourront être localisés de manière plus diffuse.

La variété des formes d'habitat permettra de réfléchir à une autre forme urbaine que le traditionnel lotissement. L'aménageur devra proposer à la commune des schémas montrant cette diversité. Voir ci-après les schémas d'aménagement.

La diversité des formes s'accompagnera de la diversité des produits en respectant les pourcentages prévus : accession à la propriété et locatif, tailles différentes des logements ...

LES ORIENTATIONS PARTICULIERES POUR LA ZONE A URBANISER DU BOURG (1 AU)

◆ Situation générale de la zone dans le bourg :



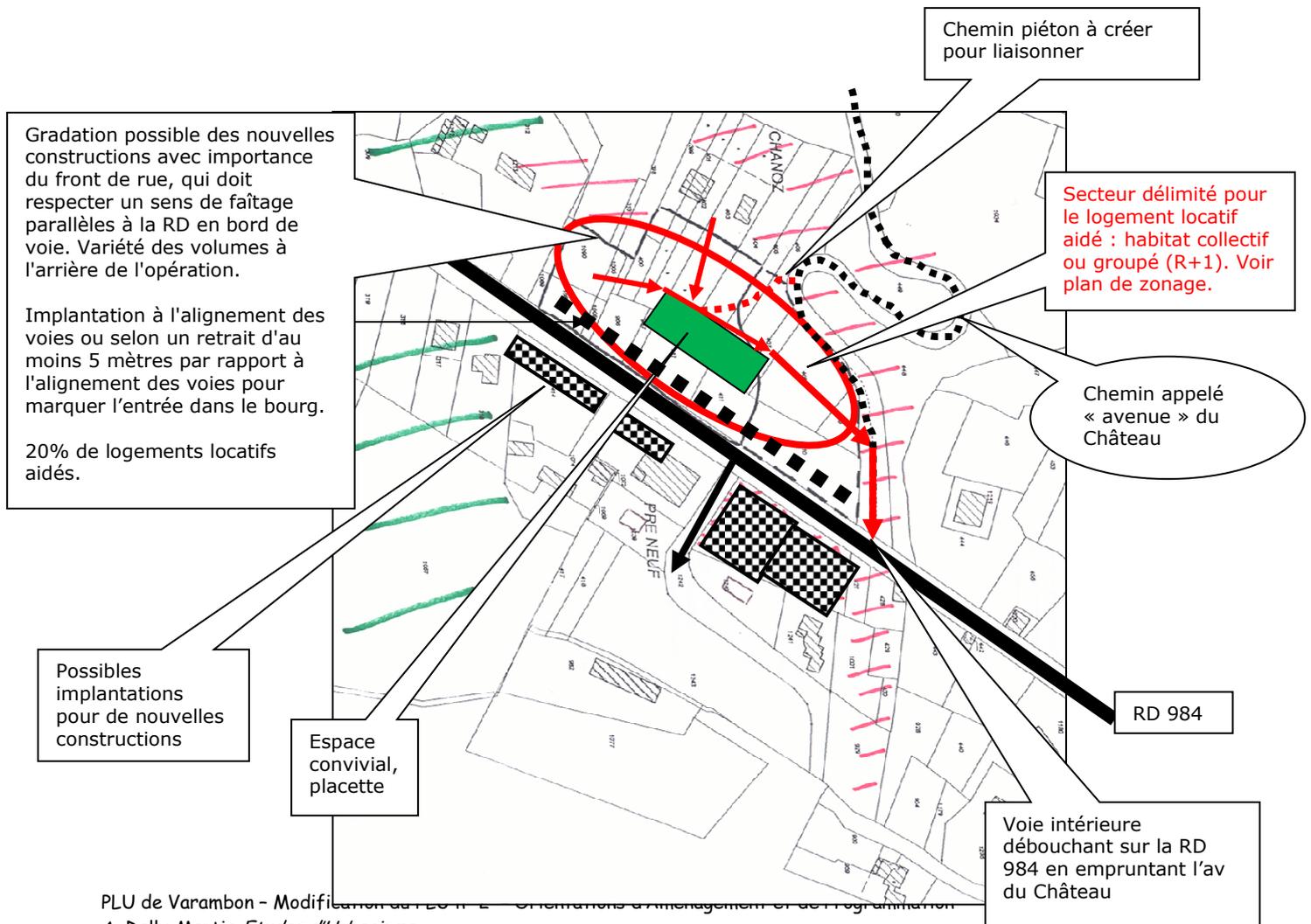
Cette zone 1 AU est positionnée en entrée Sud du bourg, le long de la RD 984. C'est un secteur présentant un replat le long de la RD et amorçant les pentes. Quelques constructions ont été implantées autour, sur les pentes. Certaines ont leur accès au sein de cette zone. La nouvelle école a été construite en face.

C'est un lieu important par le fait qu'il va correspondre à la nouvelle porte d'entrée dans le bourg, avec des équipements publics existants et d'autres qui viendront étoffer les premiers. Les programmes de logements à prévoir doivent concourir à la qualité de cette porte. L'idée est d'étoffer cette entrée, d'une manière assez dense, pour en finir avec une entrée progressive dans le bourg, effilochée par des constructions diffuses le long de la voie et en retrait.

L'usager de la RD 984 va passer d'un espace de rase campagne au bourg, par cet espace urbain marqué de nouveau par des constructions à l'alignement de la voie, situation que le PLU tend à recréer à l'image des espaces centraux du bourg.

◆ **Principes d'organisation : schéma d'aménagement**

- Implantations des constructions :
 - * Créer un front de rue qui marque réellement l'entrée dans le village en évitant néanmoins l'uniformité (volumes et hauteurs différentes)
 - * Conserver les sens de façades parallèles à la RD 984 en bordure de cette voie.
- Desserte de la zone en créant une voie interne avec un accès unique sur la RD 984 (avenue du Château), et commun à la zone 1 AU et aux constructions existantes à l'arrière.
- Créer un cheminement piétonnier permettant de relier le haut de l'« avenue » du château.



- Importance de l'espace central de convivialité sans circulations de véhicules : il s'agit du cœur de l'opération avec un réel statut, au service des habitants (plantations, jeux d'enfants, espace de rencontre, bancs).
- Organisation du stationnement : elle est en lien direct avec le point précédent, en l'adaptant aux trajets d'accès aux logements.
- Se réappropriier les principes développés page 3 concernant la mixité et la diversité des logements en forme et en produit.

◆ **Insertion paysagère et urbaine**

La zone 1 AU située en entrée Sud du bourg est aujourd'hui occupée par des prés représentant des interstices non construits au sein d'un tissu bâti très lâche. L'entrée bâtie du bourg est beaucoup plus marquée après avoir traversé cet espace et en arrivant dans le bourg.

Les arbres à haute tige et les haies sont présents.

Vue Nord-Sud sur la zone 1 AU (en quittant le bourg) :



L'école se trouve à l'arrière, plus basse du fait du relief. Elle serait cachée par les nouvelles constructions.

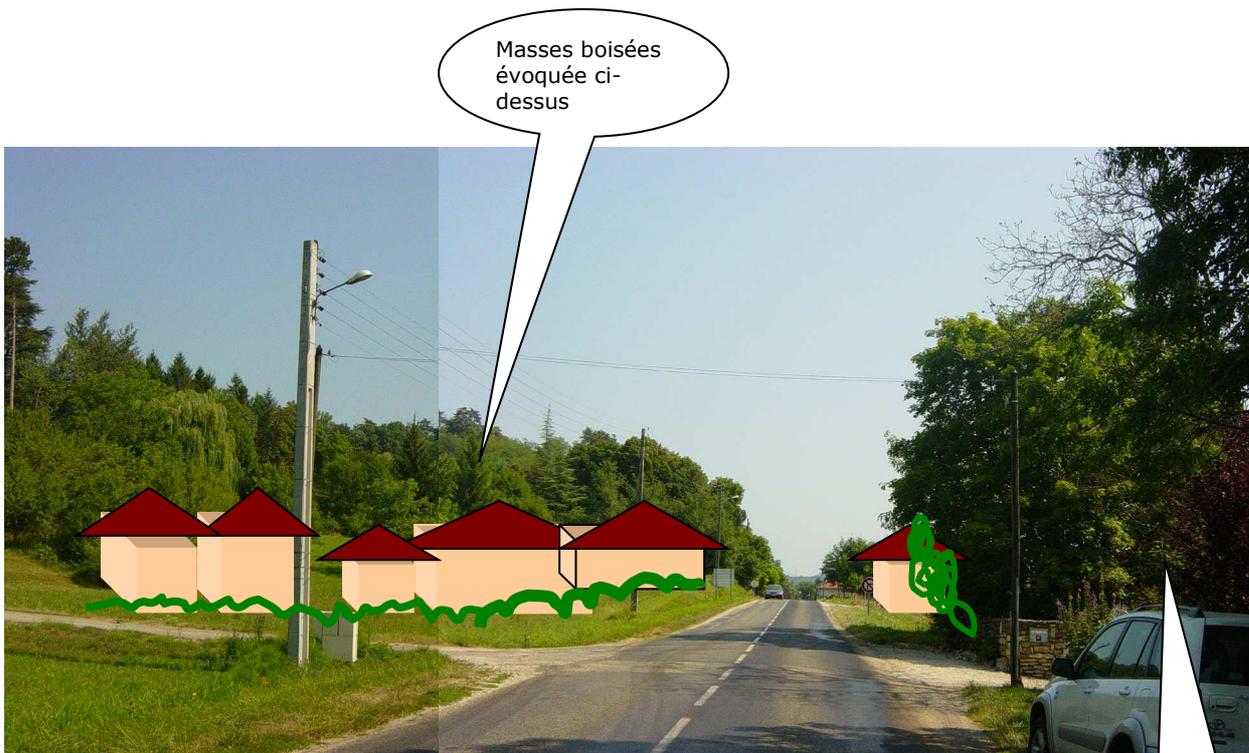
Cette masse boisée (et cet espace de risques au PPR) va constituer une coupure d'urbanisation entre les dernières maisons du bourg et les futurs programmes de logements.

Vue Sud-Nord sur la zone 1 AU (en arrivant de Priay) :



Site initial : les boisements sont présents de chaque côté de la RD 984. Le bâti est implanté en retrait et n'est pas très prégnant dans le site (beaucoup plus au Nord en entrée du bourg).

Même vue mais avec une simulation de la densification possible de part et d'autre de la RD 984. Entrée de village marquée dans le secteur du groupe scolaire, et dans un interstice naturel actuellement (constructions diffuses avant et après, et en retrait de la voie).



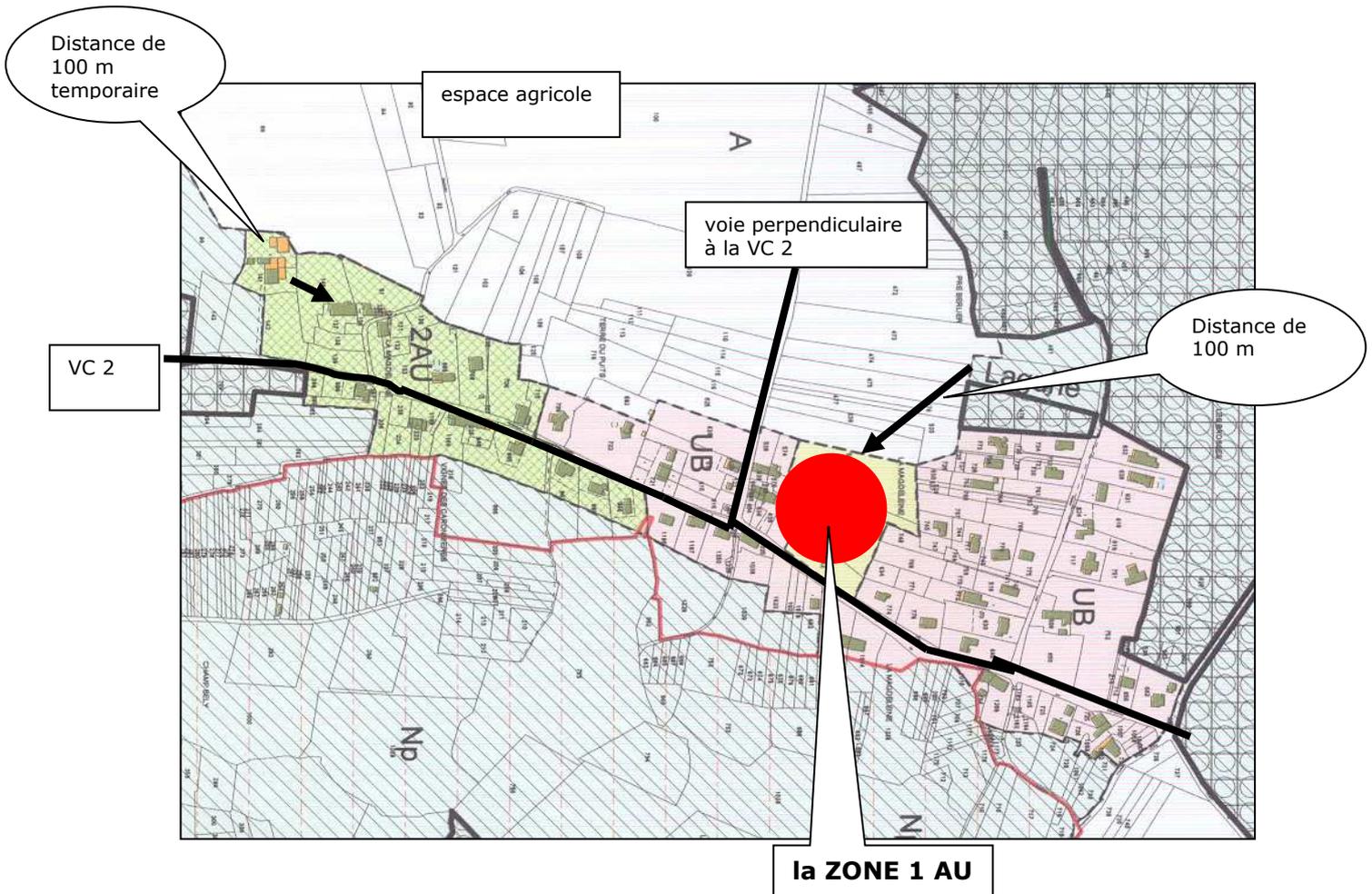
Masses boisées évoquée ci-dessus

Nouvelle impression en arrivant de Priay : entrée dans un quartier plus dense qui marque véritablement la présence du bourg.

Même remarque sur les masses boisées existantes : elles constituent des coupures d'urbanisation.

LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES POUR LA ZONE A URBANISER DE LA MAGDELEINE (1 AU)

◆ Situation générale de la zone dans le hameau :



La situation de cette zone est totalement différente de celle précédemment décrite pour la zone 1 AU du bourg. Elle est dans un secteur plus rural, en frange du plateau agricole.

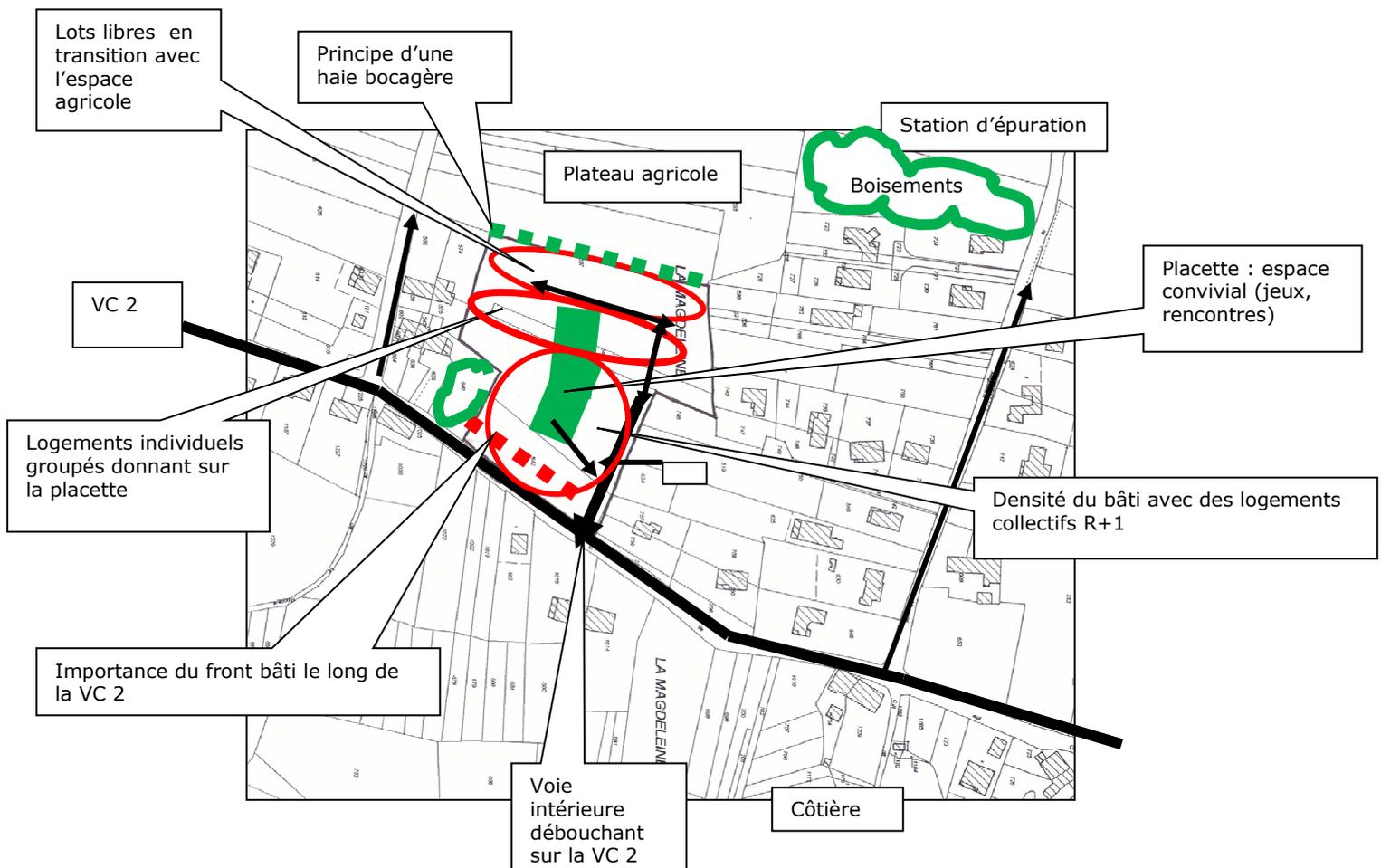
Mais son rôle est important car elle doit participer à étoffer le hameau de La Magdeleine d'une manière cohérente.

Elle doit cependant intégrer la contrainte de la distance de 100 mètres à respecter autour de la lagune.

Elle tendra donc à étoffer en profondeur un tissu urbain jusque-là trop souvent linéaire, mais elle ne peut profiter de l'opportunité de voie communale perpendiculaire à la VC 2 pour créer un bouclage viaire car les 100 m ne permettent pas d'envisager une urbanisation au-delà de ce que le PLU délimite et le débouché côté VC de Pontsuard se heurte à un jardin privatif. Elle ne peut donc être qu'organisée autour d'une voie d'accès à partir de la VC 2.

◆ Principes d'organisation : schéma d'aménagement

- L'intégration au site existant : Concevoir un nouveau quartier qui s'installe dans le site et qui s'appuie sur des éléments locaux (sur les parcelles elles-mêmes et au vu du bâti environnant (morphologie, organisation ...))
- La diversité des formes bâties avec une densité en bordure de la VC 2 et une gradation en direction de l'Ouest,
- Le schéma de voirie avec un seul accès sur la VC 2, et la construction voisine existante qui utilisera également cet accès (épine dorsale),
- L'importance du front bâti le long de la VC 2 :
Prendre en compte les caractéristiques locales dans ce secteur :
 - ✓ orientation des anciens bâtiments agricoles liée à la géographie et au climat et non obligatoirement aux voies (certains désaxements par rapport à la voie peuvent être introduits éventuellement à l'image des anciennes implantations),
 - ✓ structure du hameau appuyée sur une diversité du bâti et les typologies de l'habitat existant (fermes, orientation des toits, tissu,...),
 - ✓ principe du hameau avec une variété d'échelles et de formes en associant au premier plan, côté route, deux échelles de bâtiments de façon à reprendre la thématique d'un habitat et d'un tissu diversifié.
- L'importance de l'espace central de convivialité sans circulations de véhicules : il s'agit du cœur de l'opération avec un réel statut, au service des habitants (plantations, jeux d'enfants, espace de rencontre, bancs).

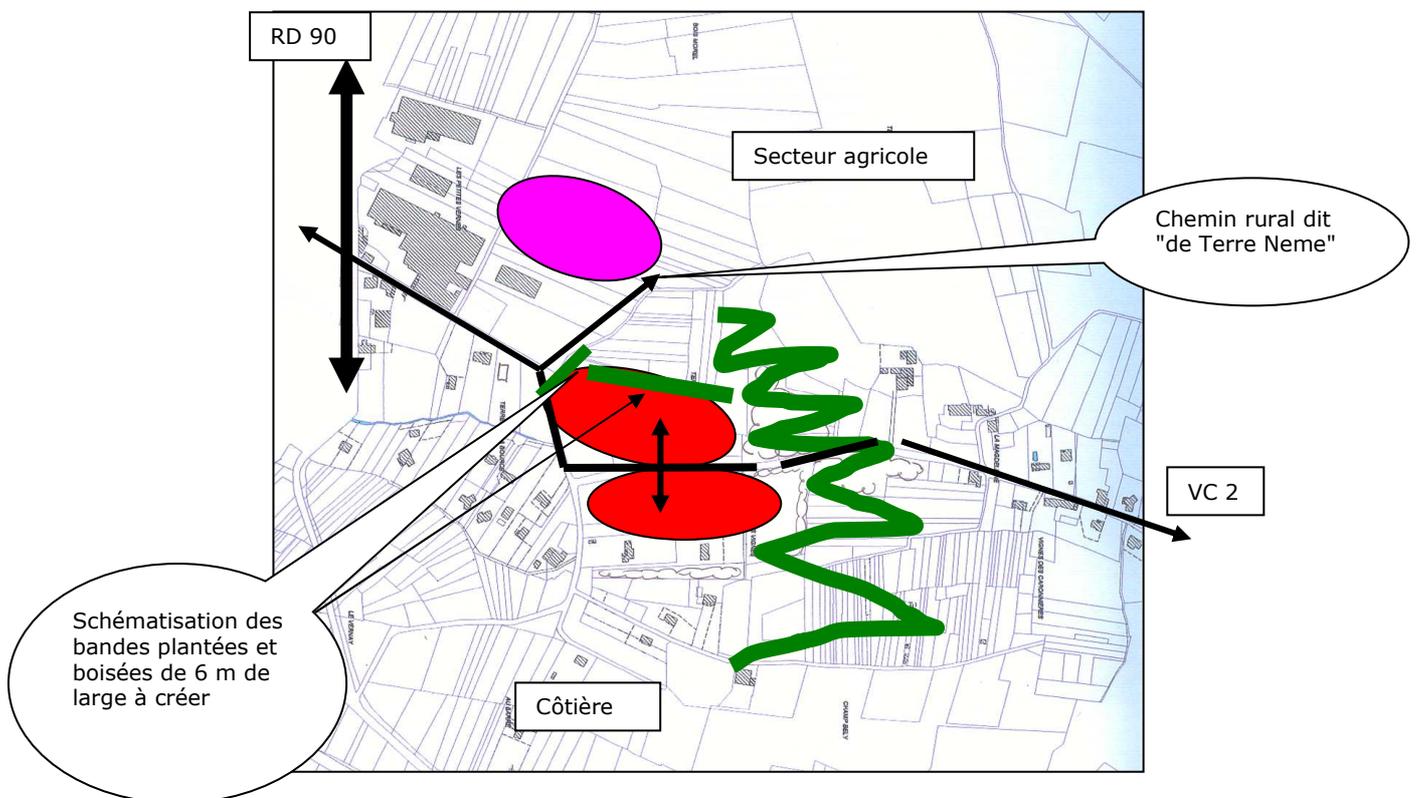


- L'organisation du stationnement : elle est en lien direct avec le point précédent, en l'adaptant aux trajets d'accès aux logements.
- L'importance de l'insertion paysagère en reprenant les principes de haies bocagères ou autres plantations champêtres.
Ces haies bocagères au sein et en fond Ouest de l'opération permettront les liaisons et une végétalisation naturelle.
- Mixité et diversité de l'habitat : reprendre les principes développés page 3 sur la mixité et la diversité des logements en forme et en produit. L'opération devra comporter 20 % de logements locatifs aidés positionnés à proximité de la placette.

LES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES POUR LES ZONES A URBANISER DES CARRONNIÈRES

◆ Situation générale des zones dans le hameau :

Les zones 2 AU sont schématisées ci-dessous par les points de couleur : rouges pour les zones 2 AU et point violet pour la **zone 1 AUx**.



Les zones d'habitation densifieront le quartier des Carronnières en direction de La Magdeleine, en intégrant l'impératif de la coupure verte entre les deux hameaux.

Ces zones seront ouvertes à l'urbanisation après « modification » du PLU mais quelques principes sont déjà posés par le schéma d'aménagement suivant.

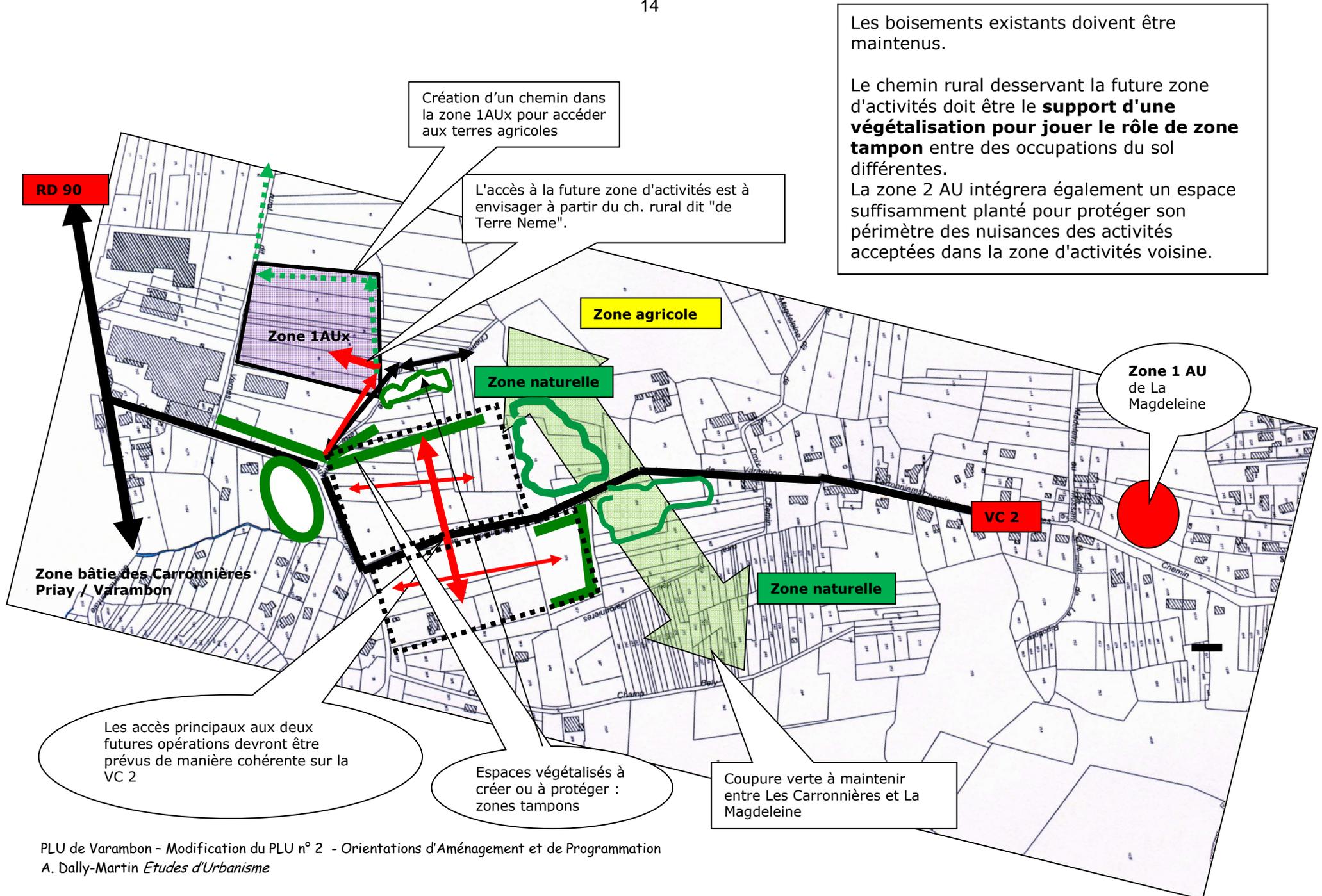
◆ **Détail d'organisation : schéma d'aménagement global**

Principes :

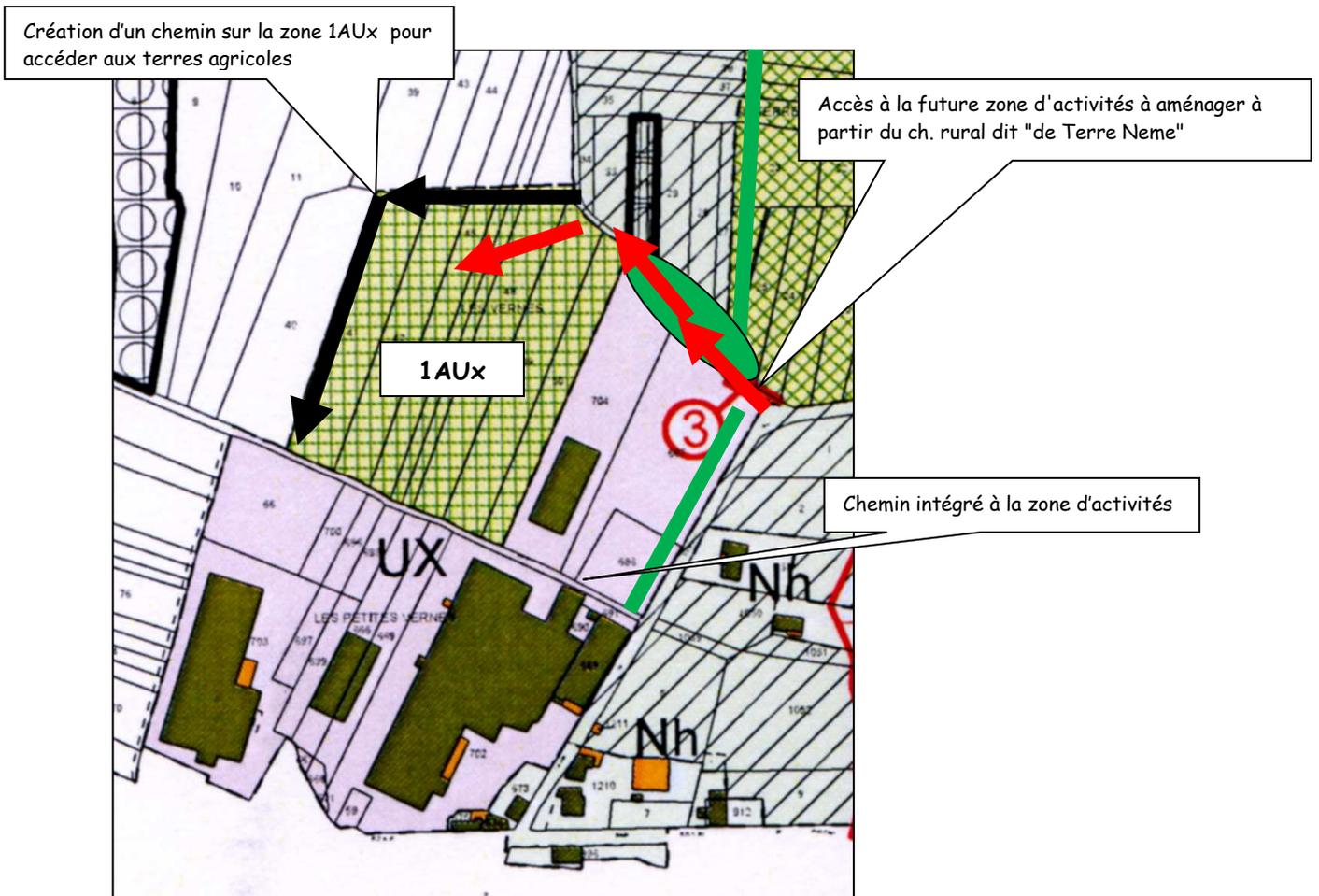
- La desserte de la nouvelle zone d'activité sera assurée par le chemin rural dit "de Terre Neme".
- La desserte des zones à dominante d'habitat le sera par un accès principal sur la VC n° 2.
- Les constructions à dominante d'habitat :
 - * Intégrer l'obligation développée page 3 concernant la mixité et la diversité des logements en forme et en produit. Les opérations devront comporter 20 % de logements locatifs aidés.
 - * Implantation du bâti : conserver les sens de faitages parallèles à la VC 2.

Masque boisé (zone tampon) entre les nouveaux quartiers d'habitat et les secteurs à vocation de zone d'activités :

Dans la zone 2 AU, le long du chemin de Terre Neme et en bordure de la zone Np côté zone **1 AUx**, les aménageurs doivent intégrer dans leur schéma d'aménagement une bande de 6 mètres de large plantée et boisée. Il s'agit d'atténuer les risques de nuisances entre les deux secteurs aux vocations différentes.



◆ Zoom sur les orientations pour la zone 1AUx



Les boisements existants doivent être maintenus.

Le chemin rural desservant la future zone d'activités doit être le **support d'une végétalisation pour jouer le rôle de zone tampon** entre des occupations du sol différentes.

La zone 2 AU intégrera également un espace suffisamment planté pour protéger son périmètre des nuisances des activités acceptées dans les zones d'activités UX et 1AUx.